



Øyvind Landsvik
Storamyra 7
5355 KNARREVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4215 - 21/56726

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
27.08.2021

Avslag på søknad om deling og dispensasjon - gbnr 351/13 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 901/21

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for frådelling av tomt på om lag 600m² frå gbnr 351/13.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av tomt på omlag 600m² frå gbnr 351/13.

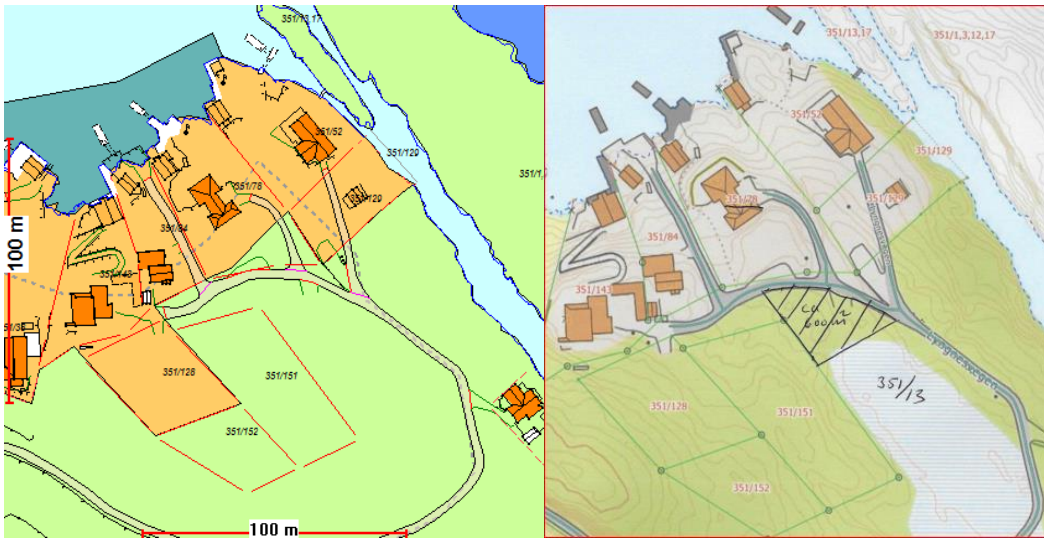
Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

Tiltak

Saka gjeld søknad om deling av tomt på omlag 600m² frå gbnr 351/13 som skal nyttast til oppføring av reiskapshus/ driftsbygning for fritidseigedomen gbnr 351/78. Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon motteken 30.04.2021 og søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø sendt 22.05.2021.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KPA) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafor byggegrense mot sjø.



Utsnitt av KPA

Frå situasjonskartet

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har vore sendt til uttale til Statsforvaltaren og Vestland Fylkeskommune samt til landbruksavdelinga i kommunen.

Statsforvaltaren i Vestland rår til at kommunen følgjer kommunedelplanen i saka. Fylkeskommunen har kome med kulturminneleg fråsegn etter at arkeolog har gjennomført synfaring. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar og Fylkeskommunen har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Landbruksavdelinga i kommunen rår i sin uttale til at søknaden bør avslåast ut frå at frådellinga vil råka dei omsyna som LNF føremålet skal ivareta.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og frå byggjegrænse mot sjø. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet med slik grunngjeving:

Arealet skal nyttast av naboeigedomen gnr. 351 bnr. 78,, Lyngnesveien 67 , 5917 Rossland til oppføring av ein driftsbygning på om lag 70-80 kvm. Driftsbygningen skal nyttast til oppbevaring av diverse utstyr og reiskap som eigar av bnr. 78 nytta i sin drift av sin eigedom. Dette utstyret (traktor, tilhengar diverse materiell m.m.) står i dag ute og forfell. I tillegg er slikt utstyr ståande ute til irritasjon for alle som går forbi området. Ved å få dette i hus vil alt virke ryddigare og ein vil få eit betre miljø i området.

Omsøkt areal har ingen jordbruksverdi for hovudbruket. Arealet ligg i utkanten av hovudbruket og har ei arrondering og ein bonitet som ikkje kan nyttast til jordbruksdrift for hovudbruket. Arealet har heller ingen verdi som friluftsføremål for ålmenta. Arealet har heller ingen verdi innafor naturmangfaldslova sitt forvaltningsområde.

Frådelinga er såleis ikkje vera i strid med vilkåra i kommuneplanen som det vert søkt dispensasjon frå. Frådelinga vil vera til stor føremon for brukar av arealet og er til ingen ulempe for samfunnet elles.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon vil derfor ligge vera til stades.

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø er grunngjeven slik:

Parsellen skal nyttast til plassering av ein driftsbygning som skal innhalda reiskap og utstyr for eigedomen gnr. 351 bnr. 78. Parsellen sin næraste grænse mot sjø er om lag 60m. Mellom parsellen og sjøen er det frå før bygd 5 hytter langs sjøen. I tillegg er det naust og flytebyggjer. Sjøarealet er her allereie privatisert og er ikkje og kan ikkje nyttast av ålmenta. Det går klart fram av situasjonskartet som låg ved søknaden. Sidan sjøområda her alt var tatt i bruk til fritidshus fann ein det ikkje naudsynt å søke om dispensasjon frå prg. 1-8 i Plan- og bygningslova. Det var ikkje lenger noko å søka om dispensasjon frå. Men sidan Alver kommune ikkje sjølv kunne vurdere dette, søker ein nå om dispensasjon frå Plan- og bygningslova prg. 1-8. Arealet ligg ikkje til sjø, arealet er ikkje i bruk til friluftsføremål og arealet har ingen verdi til fritidsføremål for ålmenta. Ein kjenner heller ikkje til at frådelinga vil kome i konflikt med anna natur eller miljøbruk. Arealet er ubukbart til jordbruksføremål.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 29.04.2021.



Ortofoto 2018

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkja tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Bakgrunnen for søknaden er opplyst å vera at ein ønskjer å setta opp eit reiskapshus for oppbevaring av utstyr og reiskap som eigar av bnr.78 nyttar i drifta av fritidseigedomen sin. Dette utstyret står i dag ute og forfell i tillegg til at det er til irritasjon for folk som går forbi.

Det er opplyst i søknaden at omsøkt parsell skal eigast og disponerast av gbnr 351/78. Fritidseigedomen gbnr 351/78 er allereie over 2 da stor og er større enn 1.5 da som kommunedelplanen tillèt.

Sjølv om omsøkt parsell skal eigast av eigar av gbnr 361/78 vil ein ny grunneigedom vera fritt omsetteleg. Det kan føra til eit press for å nytta eigedomen på anna måte enn det som er tiltenkt i dag.

Det er ikkje dokumentert tilknytning til infrastruktur; vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring eller rett til veg, vass- og avlaupsleidningar.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ikkje har jordbruksverdi for hovudbruket. Arealet ligg i utkanten av bruket og har ei arrondering og bonitet som ikkje kan nyttast til jordbruksdrift for hovudbruket. Arealet har i følgje søkjar heller ingen verdi som friluftsføremål for allmenta. Det vert opplyst at frådelinga vil vera til stor føremon for brukar av arealet.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Byggjegrense mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggjegrense mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl.§1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå §1-8 i Pbl.

Omsøkt parsell ligg omlag 60 meter frå sjø i nord. Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. I aust ligg parsellen berre omlag 40 meter frå sjøen. Her er arealet mellom parsellen og sjøen ikkje bygd bortsett frå tilkomstveg til hytteområdet. Parsellen ligg omlag 10 meter høgare enn sjøen.

Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådelling ikkje vil vera til hinder for allmenta si tilgang til sjøen. Dispensasjon frå byggjegrensa kan gjevast.

Omsøkt areal ligg i utkanten av landbrukseigedomen og vil ikkje omdisponere dyrka mark. Arealet er klassifisert som skog med høg bonitet i Gardskart. Eit løyve til frådelling vil ikkje føra til oppstyking av landbrukseigedomen.

Omgrepet driftsbygningar som er tillate i LNF området er knytt til bygningar som er naudsynt for landbruksdrift. Ikkje bygningar på ein fritidseigedom som i denne saka.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av ei eiga tomt som omsøkt endre på allmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen. Men då det berre er snakk om ei lita tomt på omlag 600m² kan ikkje dette vektleggjast tungt.

Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil i liten grad verta endra ved frådelling og bygging på omsøkte parsell.

Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom utan at tilknytning til infrastruktur er på plass. Kjøpar sin eigedom er som nemnt over storleiken som er tillate for fritidseigedomar i KPA (2196m²). Det er ikkje søkt om dispensasjon frå punkt 1.6.14 i KPA for maksimal storleik på tomt for fritidsbustad. Omsøkt parsell kan derfor ikkje leggjast til eksisterande gbnr 351/78.

Kommunen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av landbruksomsyna.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådte i kraft

01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen og dispensasjon frå byggeforbod i strandsona ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.

Aktuelt regelverk

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/4215

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale - Alver - 351/13 Landsvik - oppretting av eiendom - dispensasjon
Kart M = 1 1000

Mottakrarar:

Jens H N Bjordal
Øyvind Landsvik

Grønlandsvegen 11
Storamyra 7

5918
5355

FREKHAUG
KNARREVIK